

Urbanistica 09 Settembre 2020

Superbonus 110%, dalle case antisismiche alle villette a schiera: i nuovi chiarimenti delle Entrate

Stampa

di Mauro Salerno

In breve

Pubblicati quattro «interpelli» con le risposte ai dubbi dei contribuenti anche sugli edifici concessi in comodato o in stato di degrado

Il superbonus del 110% per gli interventi di riqualificazione energetica e miglioramento sismico degli edifici può essere usato per acquistare case interamente ristrutturate dalle imprese, per mettere a posto edifici «collabenti» (cioè in degrado e allo stato non abitabili); per effettuare lavori su villette a schiera con ingresso indipendente e anche per aprire un cantiere in un appartamento concesso in comodato d'uso. Sono i quattro nuovi chiarimenti che arrivano direttamente dall'Agenzia delle Entrate sul superbonus del 110% grazie alla pubblicazione delle risposte ad altrettante richieste di parere («interpelli») avanzate dai contribuenti. Le interpretazioni sono contenute negli [interpelli n. 325 \(acquisto di case antisismiche\)](#), [n. 326 \(interventi su edifici collabenti\)](#), [n.327 \(immobile in comodato d'uso\)](#) e [n.328 \(villette a schiera\)](#), tutti pubblicati oggi dall'Agenzia.

Acquisto case antisismiche con sconto o cessione

Il [primo chiarimento dell'Agenzia delle Entrate](#) riguarda l'acquisto di un edificio ristrutturato da un'impresa, tramite demolizione e ricostruzione, con miglioramento della classe di resistenza al sisma. L'acquirente che aveva firmato un preliminare per l'acquisto della casa in costruzione ad aprile 2018 e che dovrebbe vedersi la casa consegnata entro il prossimo ottobre chiede di poter usufruire del superbonus del 110% per le spese di acquisto. L'Agenzia dell'Entrate dà l'ok per le spese sostenute da luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021, perché «il Superbonus si applica anche alle spese sostenute dagli acquirenti delle cd. case antisismiche, vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006) oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che, entro 18 mesi dal termine dei lavori, provvedano alla successiva rivendita». Ok anche allo sconto in fattura o alla cessione del credito fiscale a soggetti diversi dall'impresa, a patto di corredare la richiesta con il visto di conformità rilasciato da un professionista o da un Caf sulla documentazione e con l'asseyerazione di un tecnico sulla congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Quanto alla possibilità di obbligare l'impresa venditrice a riconoscere lo sconto in fattura l'Agenzia ricorda che è necessario trovare un accordo perché «l'opzione in questione è esercitata dal contribuente che sostiene le spese "d'intesa con il fornitore", rientrando tale intesa nelle ordinarie dinamiche dei rapporti contrattuali e delle pratiche commerciali». Nell'accordo, chiarisce sempre l'Agenzia, è possibile optare anche per uno sconto parziale da parte dell'impresa, con detrazione al 110% della spesa rimasta o cessione del credito ad altri soggetti (inclusi banche e altri intermediari finanziari) per la parte rimanente.

Superbonus anche per sistemare edifici in degrado

Il superbonus può essere usato anche per riqualificare edifici in degrado, i cosiddetti fabbricati «collabenti». Il chiarimento dell'Agenzia delle Entrate arriva con l'[interpello n. 326 pubblicato oggi](#). La richiesta di parere arriva da un contribuente intenzionato a riqualificare e accorpate all'abitazione principale un fabbricato attiguo allo stato non abitabile perché in condizioni di abbandono. Le Entrate danno l'ok ricordando che l'agevolazione introdotta dal decreto Rilancio viene riconosciuta «anche per le spese sostenute per interventi realizzati su immobili classificati nella categoria catastale F/2 ("unità collabenti") in quanto, pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente». Restano però i limiti propri delle detrazioni ordinarie: quindi, per avere il superbonus nella versione «eco», occorre che il rudere sia comunque dotato di impianto di riscaldamento, negli ambienti oggetto dei lavori agevolati.

Si ai cantieri negli immobili in comodato d'uso

L'Agenzia delle Entrate dà l'ok anche alla possibilità di eseguire lavori in regime agevolato da parte di chi detiene un immobile in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito. Per accedere al bonus, **ricorda l'Agenzia al contribuente intenzionato a sostituire un generatore di calore con un impianto a pompa di calore**, basta «detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio». In particolare, viene ricordato, «i soggetti beneficiari devono detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario». Serve un atto registrato, altrimenti si perde il diritto alla detrazione «anche se si provvede alla successiva regolarizzazione».

Villette a schiera come edifici unifamiliari

Le villette a schiera dotate di un ingresso indipendente sono equiparate agli edifici unifamiliari e quindi possono beneficiare del superbonus del 110%. Il chiarimento è oggetto dell'**interpello n. 328 pubblicato oggi** e risponde positivamente a un quesito che si sono posti sicuramente molti contribuenti. Sul punto l'Agenzia chiarisce che «per edificio unifamiliare si intende un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare». Dunque vi rientrano sicuramente le villette a schiera dotate di queste caratteristiche «a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio». Il nuovo bonus però non può essere utilizzato per la tinteggiatura della facciata, come si chiedeva nell'interpello, perché l'intervento non rientra tra i lavori agevolati dal superbonus. In questo caso si deve fare riferimento al bonus facciate con sconto fiscale "limitato" al 90 per cento.